

# Exposé

## Einfamilienhaus in Nauen Ortsteil Kienberg

### Stilvolles Einfamilienhaus mit großem Grundstück und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten



Objekt-Nr. **OM-449211**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **680.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Hegenbart

14641 Nauen Ortsteil Kienberg  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	2002	Schlafzimmer	4
Grundstücksfläche	1.977,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Carports	2
Wohnfläche	235,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In ruhiger, naturnaher Lage nördlich von Nauen präsentiert sich dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 2002 als ideales Zuhause für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder alle, die Wert auf Platz und Flexibilität legen.

Auf ca. 235 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem beeindruckenden, gepflegten Grundstück von rund 2.000 m<sup>2</sup> vereint diese Immobilie Wohnkomfort, Funktionalität und Entwicklungsmöglichkeiten in besonderer Weise. In solider Massivbauweise (Stein auf Stein gebaut) errichtet und dem Baujahr entsprechende Energieeffizienz aufweisend, überzeugt das Haus durch seine Substanz. Die nahezu perfekte Südwest-Ausrichtung sorgt dabei für lichtdurchflutete Räume und sonnige Stunden im Garten.

Großzügigkeit beginnt beim Eintreten

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein Windfang, von dem aus Sie in den weitläufigen Flur gelangen – das zentrale Herzstück des Erdgeschosses. Von hier aus erschließen sich alle Räume. Eine massive Holzterrasse führt elegant in das Obergeschoss und unterstreicht den soliden, hochwertigen Charakter des Hauses.

Das Erdgeschoss überzeugt durch seine klare Struktur, großzügige Raumdimensionen und ein repräsentatives Wohngefühl.

Der Mittelpunkt des Hauses ist das ca. 40 m<sup>2</sup> große Wohn- und Esszimmer mit Kamin – ein Ort, der Wärme, Behaglichkeit und Geselligkeit vereint. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Atmosphäre.

Direkt angrenzend befindet sich die ca. 10 m<sup>2</sup> große Küche, die funktional gestaltet ist und kurze Wege garantiert.

Als echtes Komfortmerkmal präsentiert sich das großzügige, gute 15 m<sup>2</sup> große Badezimmer mit Badewanne, separater Dusche sowie einem Handtuchheizkörper (gelegen neben dem Gästezimmer), das durch seine Großzügigkeit ein angenehmes Wohlfühlambiente schafft.

Ergänzt wird das Raumangebot durch:

- \* ein ca. 18 m<sup>2</sup> großes Gästezimmer
- \* einen praktischen Hauswirtschaftsraum
- \* den großzügigen Flur mit Zugang zu allen Bereichen

Die Deckenhöhe von ca. 2,65 m verleiht dem Erdgeschoss zusätzlich eine offene und hochwertige Wirkung.

Das Obergeschoss ist flexibel und zukunftsorientiert gestaltet.

Im Obergeschoss setzt sich das großzügige Raumkonzept fort und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Hier befinden sich:

- \* ein Schlafzimmer
- \* zwei geräumige Kinderzimmer (je ca. 20 m<sup>2</sup>)
- \* ein weiteres Badezimmer, identisch zum Erdgeschoss

Besonders hervorzuheben ist ein zusätzliches Zimmer mit vorhandenen Anschlüssen für eine Küche. Damit bietet sich die Möglichkeit, eine separate Wohneinheit zu schaffen – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder zur teilweisen Vermietung.

Dieses geflieste Zimmer wird derzeit als Ankleide genutzt und bietet Zugang zum ausgebauten Spitzboden.

Der ausgebaut Spitzboden erweitert das Platzangebot erheblich.

Mit einer Grundfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> (anrechenbar ca. 23,9 m<sup>2</sup>) stehen hier zwei weitere Zimmer zur Verfügung. Der Spitzboden wird derzeit als zwei zusätzliche Gästezimmer sowie eine Arbeitsecke genutzt und bietet damit bereits eine praktische Aufteilung. Teilweise erreicht die Deckenhöhe bis zu ca. 2 Meter, wodurch sich der Bereich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyfläche eignet.

- \* Gaszentralheizung mit eigenem Gastank (4.800 Liter) – sorgt für ein hohes Maß an Unabhängigkeit
- \* Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss sowie im Badezimmer des Obergeschosses
- \* Kamin im Wohnbereich
- \* Zwei identische Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- \* Elektrische Rollläden im Wohnbereich des Erdgeschosses
- \* Rollläden im gesamten Haus einschließlich Spitzboden
- \* Heizkörper im Obergeschoss und Spitzboden
- \* Einbauküche vorhanden (kann übernommen werden (ohne Zusatzkosten))
- \* Kein Keller

## **Ausstattung**

Ausstattung – durchdacht und komfortabel

- \* Gaszentralheizung mit eigenem Gastank (4.800 Liter) – sorgt für ein hohes Maß an Unabhängigkeit
- \* Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss sowie im Badezimmer des Obergeschosses
- \* Kamin im Wohnbereich
- \* Zwei identische Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- \* Elektrische Rollläden im Wohnbereich des Erdgeschosses
- \* Rollläden im gesamten Haus einschließlich Spitzboden
- \* Heizkörper im Obergeschoss und Spitzboden
- \* Einbauküche vorhanden
- \* Kein Keller

Außenbereich – ein Grundstück mit Lebensqualität

Das gepflegte, ca. 2.000 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet vielfältige Möglichkeiten für Erholung, Gartenliebhaber und Familien.

Der Garten überzeugt durch seine Größe und die durchdachte Gestaltung. Eine automatische Beregnungsanlage erleichtert die Pflege und sorgt ganzjährig für ein ansprechendes Erscheinungsbild.

Im Gartenbereich finden sich zahlreiche Obstbäume sowie Ziergehölze und Zierbäume. Für Familien besonders attraktiv sind ein liebevoll errichtetes Baumhaus, ein großes Trampolin sowie weitere Spielmöglichkeiten.

Ergänzt wird der Außenbereich durch ein geräumiges Nebengelass mit angeschlossenem überdachten Bereich. Auf dem Dach des Nebengelasses ist eine Photovoltaikanlage mit ca. 5 kW Leistung installiert. Zudem besteht im Nebengelass die Möglichkeit, eine weitere Nutzereinheit einzurichten. Ebenso ist die Einrichtung einer zusätzlichen Toilette mit Waschbecken möglich, da die entsprechenden Anschlüsse bereits vorhanden sind.

Für Fahrzeuge steht ein geräumiger Carport vor dem Haus sowie eine weitere Stellmöglichkeit im Außenbereich zur Verfügung. Zusätzlich besteht eine weitere Abstellmöglichkeit unter dem Nebengelass.

Die Südwest-Ausrichtung garantiert sonnige Nachmittage und stimmungsvolle Abende im eigenen Garten.

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Fazit – ein schönes Haus mit sehr vielen Möglichkeiten

Diese Immobilie bietet eine seltene Kombination aus großzügigem Platzangebot, ruhiger Lage und flexibler Nutzung.

Ob als klassisches Familienhaus oder als Mehrgenerationenlösung – hier eröffnen sich vielfältige Perspektiven in einem gepflegten und wertigen Umfeld.

Viele Geräte (Werkstatteinrichtung Werkzeuge, Kärcher Kompressor u.v.m., Rasentraktor 5-Jahre alter Rasentraktor - NP ca. 4000,- € und auch Möbel (3m langer massiver Esstisch aus Palisander, mit passenden 12 Stühlen können übernommen werden.

## Lage

Lage – ruhig, naturnah und hervorragend angebunden, ca 8 km nördl. Nauen

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage nördlich von Nauen. Die Anbindung erfolgt über die Bundesstraße 273 ( 800 m zur Bundesstr.), über die der Ort bequem erreichbar ist.

Im Ort selbst befindet sich eine Kindertagesstätte, die fußläufig vom Haus aus erreichbar ist. Ebenfalls fußläufig erreichbar ist eine von zwei Bushaltestellen im Ort mit regelmäßigen Verbindungen im öffentlichen Personennahverkehr – teilweise im Halbstundentakt, mindestens jedoch stündlich – sowohl in Richtung Nauen als auch in Richtung Norden mit Anbindung nach Berlin.

Ein weiterer Vorteil ist die Nähe zum Berliner Ring sowie zur Anschlussstelle Kremmen an der A24. Von hier aus bestehen sehr gute überregionale Verbindungen, unter anderem in Richtung Ostsee (ca. 2 Stunden Fahrzeit) sowie nach Hamburg.

Über die B273 gelangt man zudem über die AB-Auffahrt Falkensee auf den westlichen Berliner Ring oder alternativ über Nauen und die B5 auf direktem Weg nach Berlin.

Die Stadt Nauen verfügt über einen Bahnhof mit regelmäßigen Zugverbindungen nach Berlin im Halbstundentakt. Die Fahrzeit beträgt weniger als 45 Minuten bis zum Zoologischen Garten und nur wenige Minuten länger bis zum Alexanderplatz.

Nauen bietet als Kreisstadt eine sehr gute Infrastruktur mit:

- \* vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf
- \* Baumarkt
- \*vielen Ärzten und umfassender medizinischer Versorgung dank der Havelland Kliniken
- \* Apotheken und Drogerien
- \* Schulen, Kitas und weiterführenden Bildungseinrichtungen, u.a. dem Leonardo da Vinci-Campus
- \* Amtsgericht sowie vielen Kommunalbehörden und weiteren öffentlichen Einrichtungen

Die Anbindung der Immobilie ist sowohl mit dem PKW als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln als komfortabel zu bezeichnen (ÖPNV teilw. halbstündlich).

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten, darunter:

- \* Märkisches Ausstellungs- und Freizeitzentrum in Paaren im Glien

- \* Ökohof Kuhhorst
- \* Karolinenhof mit Wiesen-Café
- \* Linumer Teichlandschaft mit dem Storchendorf Linum
- \* weitläufige Natur-, Seen- und Erholungsgebiete

Besonders erwähnenswert sind zudem die saisonalen Naturerlebnisse wie der beeindruckende Kranichzug im Frühjahr und Herbst.

**Infrastruktur:**

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	70,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Grundstück

# Exposé - Galerie



Nebenglass + Baumhaus



Photovoltaik

# Exposé - Galerie



Gäste



OG Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer



DG

# Exposé - Galerie



Wohnen



OG Schlafen

# Exposé - Galerie



Wohnen



Wohnen

# Exposé - Galerie



Wohnen



Küche

# Exposé - Galerie



3m Esstisch



Bad OG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Treppe zum OG



Flur EG mit Treppe zum OG

# Exposé - Galerie

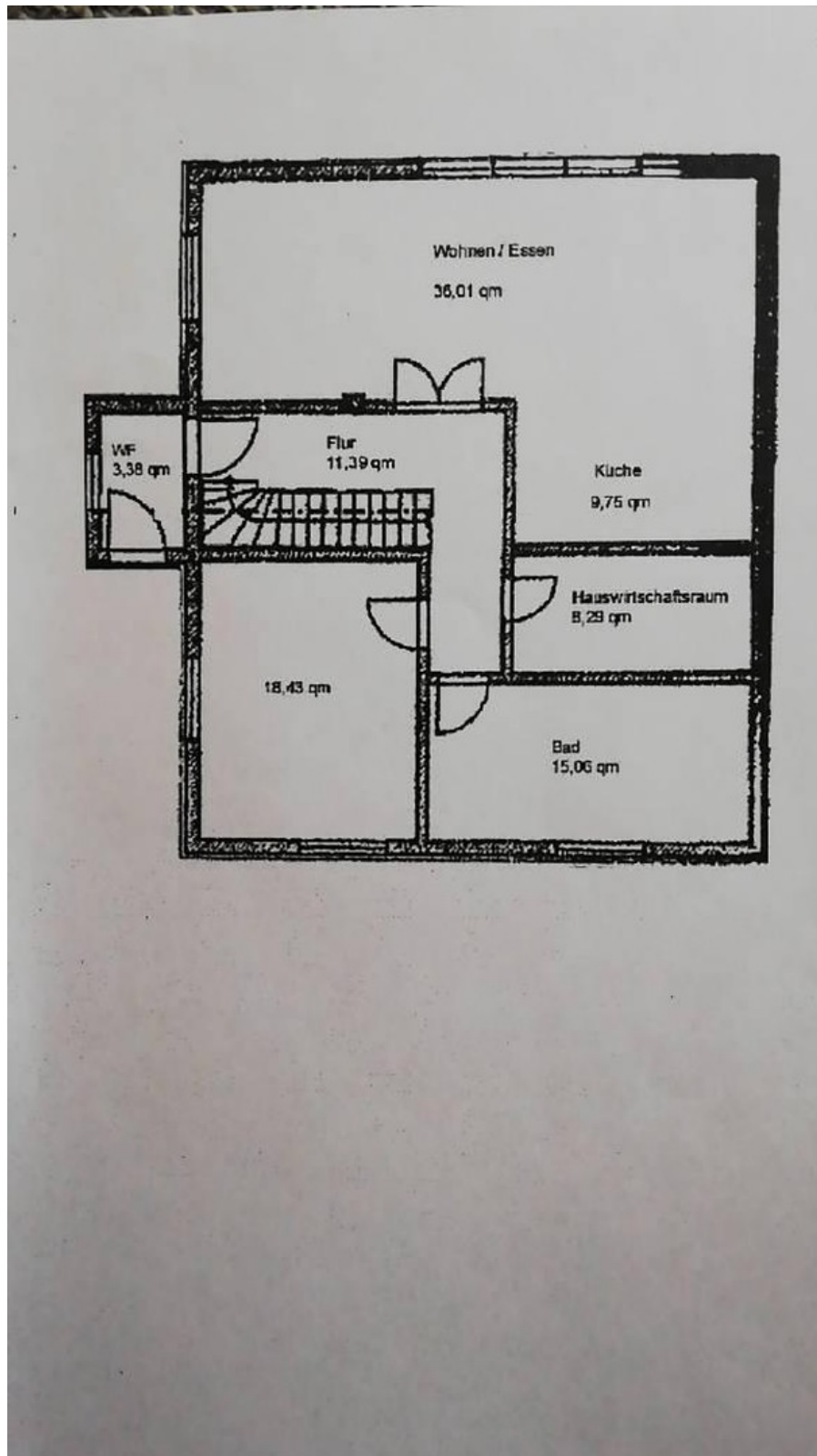


Einfahrt

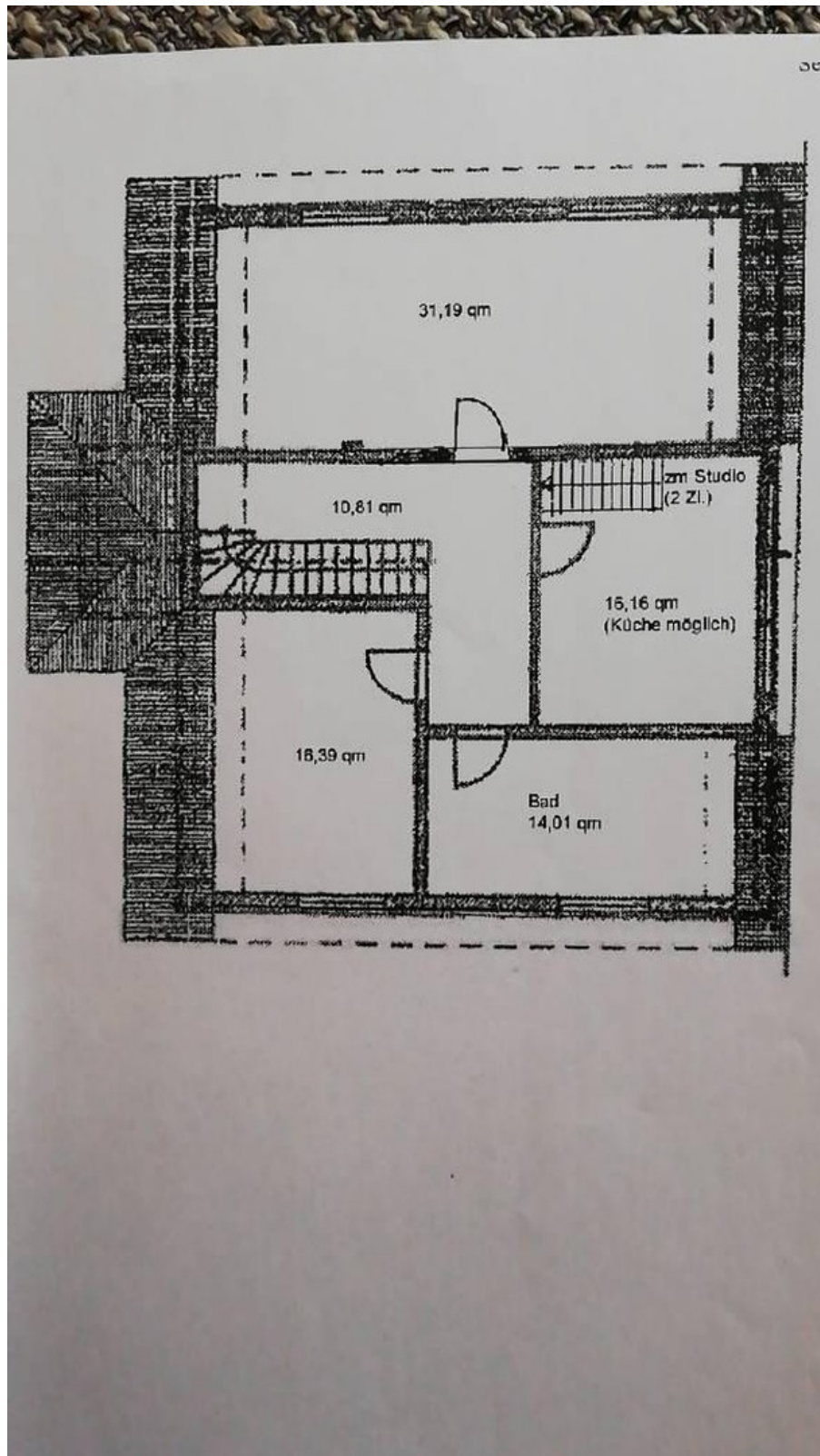


Unterirdischer Gastank

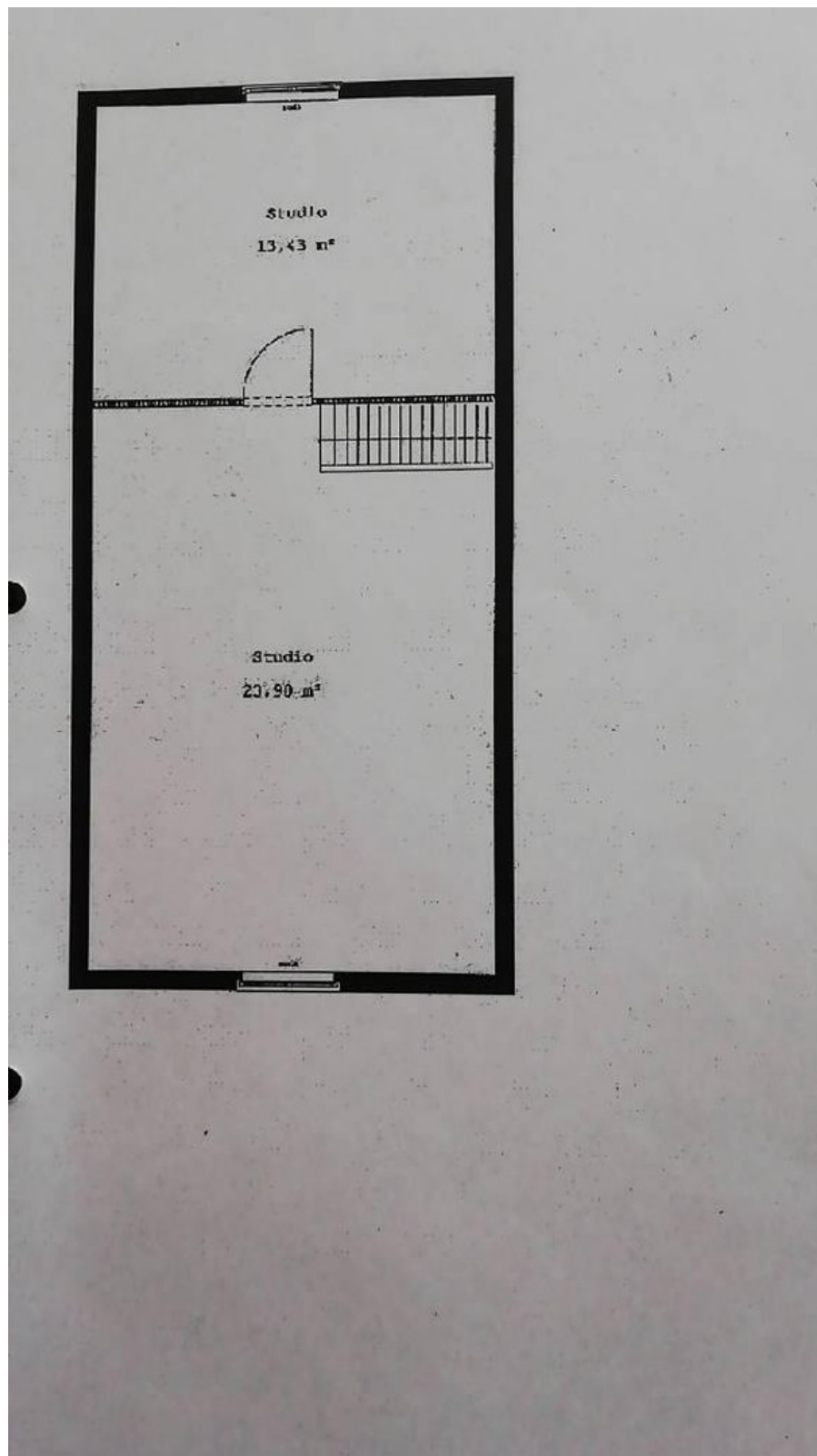
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# Rechnung

EXPRESS-PASS, Lüchow 8, 17179 Altkalen

**Hausverwaltung Franke  
Rauhbankzeile 8  
13437 Berlin**

Rechnungsdatum: **13.11.2024 (Leistungsdatum entspricht Rechnungsdatum)**  
Rechnungs-Nr.: **EP422024**  
Gebäude: **Dorfstr 35, 14641 Kienbaum**  
Gebäudeteil: **Ganzes Gebäude**

Positionen:

<b>Erstellung EXPRESS-PASS Energieausweis</b>	<b>45,00 EUR</b>
---	------------------

---

Rechnungsbetrag	<b><u>45,00 EUR</u></b>
-----------------	-------------------------

Im Rechnungsbetrag sind 19% MwSt. enthalten:	<i>7,18 EUR</i>
--	-----------------

Per Paypal am: k. A.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Gültig bis:


13.11.2034

Registriernummer:

BB-2024-005422824

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	Dorfstr 35 14641 Kienbaum		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2003		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2003		
Anzahl der Wohnung	1 (Wohnfläche: 235,0 m <sup>2</sup> )		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	282,0 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Flüssiggas		
Wesentliche Energieträger Warmwasser <sup>3</sup>	Flüssiggas		
Erneuerbare Energien	Art: Solarenergie	Verwendung: Warmwasser	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Anlagen <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)		

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis).  
Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis).  
Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung erfolgte durch:  Eigentümer  Aussteller

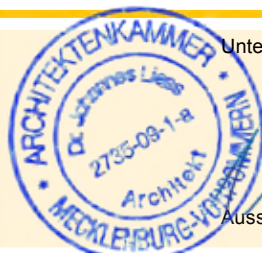
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität begefügt (freiwillige Angabe)

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Dr. Johannes Liess  
Architekt  
Lüchow 8  
17179 Altkalen



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 13.11.2024

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG<sup>2</sup> Mehrfachangaben möglich<sup>3</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG<sup>4</sup> Nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen<sup>5</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

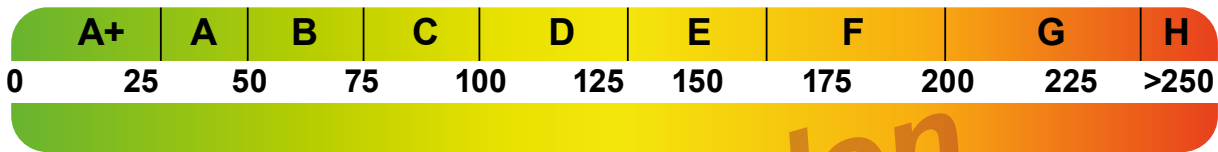
BB-2024-005422824

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen

kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



### Anforderung gemäß GEG <sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

## Energiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

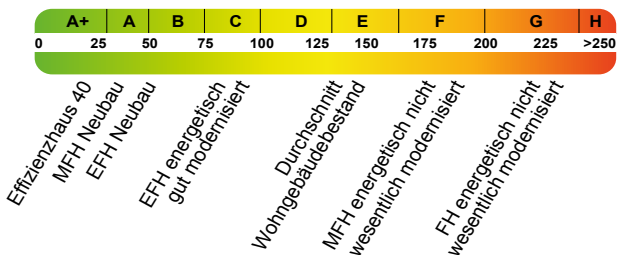
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung	
		%	%
		<input type="text"/>	<input type="text"/>
		<input type="text"/>	<input type="text"/>
		<input type="text"/>	<input type="text"/>

## Maßnahmen zu Einsparung <sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten
- Maßnahmen nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um  % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung:  %

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

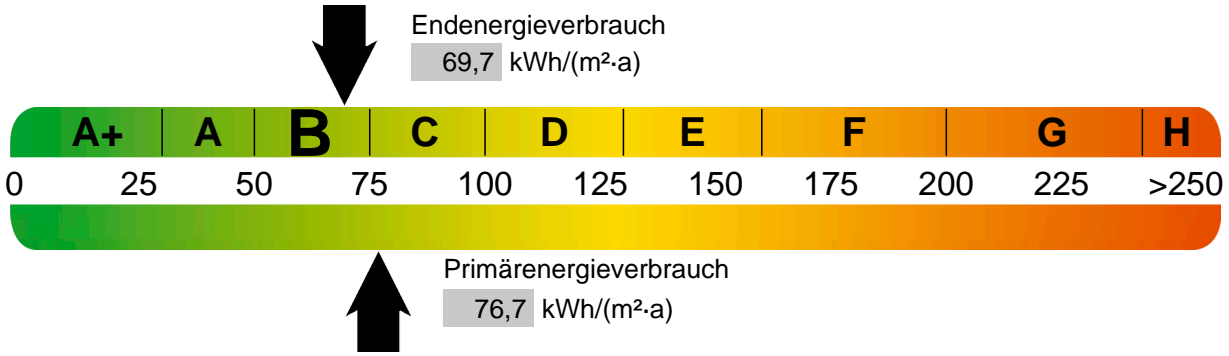
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom **16.10.2023**

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes** Registriernummer: **BB-2024-005422824**

**3**

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **19,34** kg CO<sub>2</sub> - Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

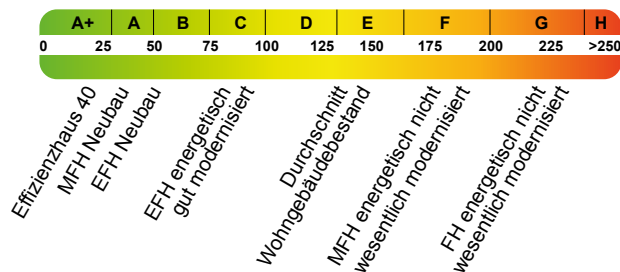


**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **69,70 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.09.2022	31.08.2023	Flüssiggas	1,1	19 440,6	3 384,0	16 056,6	1,10
01.09.2021	31.08.2022	Flüssiggas	1,1	18 921,6	3 384,0	15 537,6	1,12
01.09.2020	31.08.2021	Flüssiggas	1,1	16 720,7	3 384,0	13 336,7	1,03

## Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh  
<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BB-2024-005422824

4

### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  sind möglich  sind nicht möglich

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
	Der Energiekennwert entspricht mindestens dem Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung (WärmeschutzV) von 1995		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

### Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Erläuterungen

Registriernummer: BB-2024-005422824

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

### Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt: Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen der Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises